

Aszód Város Önkormányzata

ALPOLGÁRMESTERÉTŐL

2170 Aszód, Szabadság tér 9. • +36-28/500-666 • viktor.stvorecz@aszod.hu



ELŐTERJESZTÉS

Szabadság téren kialakítandó játszótér koncepciótervének megtárgyalásáról és a fejlesztési irány kijelöléséről

Tárgy:	Szabadság téren kialakítandó játszótér koncepciótervének megtárgyalásáról és a fejlesztési irány kijelöléséről
Előterjesztő:	Stvorecz Viktor alpolgármester
Előterjesztésben részt vett:	Szászi Tamás műszaki osztályvezető
Előterjesztés időpontja:	2026. október 1.
Ülés típusa:	rendes
Döntés típusa:	egyszerű többség
Melléklet:	Játszótér kialakítása Aszód Város Szabadság téri közterületén – Döntéselőkészítő koncepcióterv (Készítette: Tóth Tamás főépítész)

Tisztelt Képviselő-testület!

2016-ban megújult Aszód város főtere, a Szabadság tér. A tér új burkolatot kapott, padok, virágágyások, zenepavilon és szökőkút került kialakításra rajta. Az elmúlt években a város fontos közösségi tere alakult itt ki. A Napsugár Óvoda közelsége miatt a tavaszi, nyári időszakban nagyon sok kisgyerek szaladgál a szökőkút körül, játszanak a téren. Sok család jelezte nekünk, hogy nagyon örülnének neki, ha egy kis játszótér is lenne a főtéren, szélesítve a szabadidős tevékenységek palettáját.

A képviselő-testület 53/2026. (III.19.) önkormányzati határozatában döntött arról, hogy megvizsgálja a játszótér létesítésének lehetőségét Aszód Szabadság terén, felhatalmazta a polgármestert, hogy három alternatív látványtervet magában foglaló és költségbecslést is tartalmazó döntéselőkészítő koncepciótervet készíttessen elő szaktervezővel vagy a város főépítészével.

Aszód Város főépítésze, Tóth Tamás elkészítette a döntéselőkészítő koncepciótervet, amelyben 3 alternatív változatot mutat be az érintett területre. Mivel a professzionális tájépítészeti látványtervezésre kapott piaci ajánlat magas (félmillió forintot meghaladó) költséggel járt volna, a költséghatékonyság jegyében a koncepcióterv alapján, mesterséges intelligencia segítségével generált, közelítő látványterveken mutatjuk be a különböző verziók közötti különbségeket és a beépíthetőségi léptéket. Az egyes verziók iránymutatásként, döntéselőkészítő anyagként szolgálnak.

A jelen előterjesztés célja, hogy a képviselő-testület meghatározza a fejlesztés alapvető irányát, a funkcionális sűrűséget és azt a költségkeretet, amelyet a város költségvetése elbír. A konkrét arculatról, terméksaládokról és eszközökről a lakossági véleményezést követően fog dönteni a képviselő-testület a szaktervező által elkészített tervek alapján.

Helyszín bemutatása és szabályozási környezet:

A helyszín a Szabadság tér délnyugati szektorában, a hrsz. 284. területén található, a tér központi körkörös elemétől (szökőkúttól) nyugati irányban. A kijelölt 160 m² nagyjából 10–12 m × 14–16 m közötti, lekerekített sokszög alakú terület.

Kiemelten fontos, hogy ez a helyszín NEM a Podmaniczky–Széchenyi-kastélyegyüttes (hrsz. 182., 183.) előtti reprezentatív főtengetybe esik, hanem attól oldalirányban, a tér belsejében fekszik. A Kossuth Lajos utca felől a kastélyok főhomlokzatára irányuló látványtengety ez az elhelyezés nem keresztezi, így a TKR 14. § (9) bek. szerinti rálátás-védelem szempontjából a pozíció kifejezetten kedvező.

A koncepcióterv legfontosabb szakmai megállapításai:

1. **Övezeti megfelelés:** A játszótér rendeltetése — „pihenést és testedzést szolgáló” — közvetlenül illeszkedik a HÉSZ 48.§ szerinti Kb-Kt (fásított köztér) övezet előírásaihoz.
2. **Műemléki környezet:** A Szabadság tér a kastélyegyüttes közvetlen műemléki környezete, és történeti településképi szempontból meghatározó (TSZM) terület. Emiatt a beavatkozás örökségvédelmi állásfoglalás-köteles. Harsány műanyag és telített színek nem alkalmazhatók; a javasolt anyaghasználat robinia/tölgy szerkezeti fa, sötét (antracit/fekete) fém, valamint természetes színű ütőcsillapító burkolat.
3. **Magassági korlát:** Az eszközök magassága maximálisan 3,0 méter (+0,5 m tető) lehet a diagonális rálátási tengelyek védelme érdekében.
4. **Biztonság:** A kialakításnál az MSZ EN 1176 és 1177 szabványok szerinti biztonsági esési tereket szigorúan biztosítani kell.

A bemutatott 3 alternatív változat:

- **„A” változat – Kastélykerti minimalista:** Diszkrét, visszafogott terület 3–6 éves óvodásoknak, 4 darab eszközzel. A legkisebb örökségvédelmi kockázatot hordozza. Becsült bruttó összköltség: **8,5 millió Ft.**
- **„B” változat – Kiegyensúlyozott kétkorosztályos:** Két korosztályi zóna (1–6 év és 6–12 év), 6 darab eszközzel, inkluzív (akadálymentes) elemekkel. **A főépítész által szakmailag leginkább javasolt változat**, mert racionálisan kihasználja a teret és magas a zöldfelületi aránya. Becsült bruttó összköltség: **18,5 millió Ft.**
- **„C” változat – Maximális sűrűség:** Maximális eszközsűrűség (8 darab eszköz) minden korosztálynak. Ez a változat jelenti a terület eltarthatóságának felső határát, a zöldfelületi minimum (30%) határán mozog, és a legmagasabb örökségvédelmi kockázatot hordozza. Becsült bruttó összköltség: **31,8 millió Ft.**

A projekt megvalósításának javasolt eljárási rendje:

A képviselő-testület döntése után a kiválasztott lépték alapján – az önkormányzati költségvetés tartalékkeretének terhére – megbízzuk egy szakirányú táj- és kertépítész tervezőt. A tervezési feladat részét képezi a hivatalos főépítész szakmai konzultáció lefolytatása és a Pest Vármegyei Kormányhivatal előzetes örökségvédelmi állásfoglalásának beszerzése.

A szaktervező által elkészített részletes koncepciókat és konkrét eszközcsalád-alternatívákat legalább 15 napra online lakossági véleményezésre bocsátjuk a város honlapján. A lakossági visszajelzések alapján véglegesített terveket és a pontosított költségkeretet ezt követően hozzuk vissza a Képviselő-testület elé elfogadásra és a kiviteli tervezés elrendelésére.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék!

Aszód, 2026. szeptember 15.

Stvorecz Viktor
alpolgármester

Törvényességi záradék: nem emelek kifogást az előterjesztésben foglaltakra.

dr. Endre Szabolcs
jegyző

HATÁROZATI JAVASLAT

Aszód Város Képviselő-testületének

.../2026. (... ..) önkormányzati határozata

a Szabadság téren kialakítandó játszótér koncepciótervének megtárgyalásáról és a fejlesztési irány kijelöléséről

I. Aszód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Szabadság téren kialakítandó játszótér döntéshozókészítő koncepciótervét, és megerősíti elvi szándékát a játszótér létesítésére Aszód, Szabadság tér hrsz. 284. alatti közterületen.

II. Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a bemutatott opciók közül a **változatot** (*ide kerül a testület által választott betűjel, pl. „B”*) / az „.....” és „.....” **változatok kombinációját** jelöli meg mint a fejlesztés pénzügyi és funkcionális kereteit rögzítő irányt.

III. Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a II. pontban meghatározott döntés alapján – az Aszód Város 2026. évi költségvetéséről szóló 4/2026. (II.12.) önkormányzati rendelet tartalékkerete terhére – bízson meg MÉK-jogosultsággal rendelkező szakirányú táj- és kertépítész tervezőt a játszótér részletes koncepcióterveinek és arculati változatainak (látványterveinek) elkészítésével.

IV. A Képviselő-testület előírja, hogy a megbízandó szaktervező feladatát képezi a tervezési folyamat során a kötelező előzetes főépítési szakmai konzultáció lefolytatása (TKR 29. §), valamint a Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya előzetes örökségvédelmi állásfoglalásának beszerzése.

V. Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a szaktervező által benyújtott, a hatóságokkal egyeztetett látványterveket és konkrét termékcsalád-alternatívákat legalább 15 napos időtartamra bocsássa online lakossági véleményezésre Aszód Város hivatalos honlapján.

VI. Aszód Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy az online lakossági véleményezés eredményét összesítve terjessze a Képviselő-testület elé a végleges arculat és eszközpark jóváhagyása, valamint a kiviteli tervezés elrendelése és a végleges költségkeret biztosítása érdekében.

Felelős: Györfiné dr. Hajdú Szilvia polgármester

Határidő: a III–IV. pontok (tervező kiválasztása és indítása) esetében 2026. november 15., az V–VI. pontok esetében a szakhatósági egyeztetések lezárását és a tervek elkészültét követő soron következő képviselő-testületi ülés.

TÓTH TAMÁS

főépítész

DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ KONCEPCIÓTERV

Játszóter kialakítása Aszód Város Szabadság téri
közterületén

Hrsz. 284 · Kijelölt terület: kb. 160 m²

2026. április 28.

S z a b á l y o z á s i v i z s g á l a t , k o n c e p c i ó t e r v m ű s z a k i
l e í r á s é s h á r o m a l t e r n a t í v v á l t o z a t u g y a n a r r a a
t e r ü l e t r e

Tárgy:	Játszótér kialakítása és alternatív koncepcióterv-változatok (1–2–3 sűrűség)
Helyszín:	Aszód, Szabadság tér, hrsz. 284, a jelölt kb. 160 m ² -es közterületi területen
Érintett műemlékek:	ME törzsszám: 6901 és 6902 (Podmaniczky-kastélyegyüttes, hrsz. 181–183)
Elhelyezkedés jellege:	A tér délnyugati szektorában, a központi körkörös térelemtől (szökőkút) nyugatra — NEM a kastélyok főtengelyében
Előzmény:	Aszód Város Képviselő-testületének határozata: látványtervet és költségbecslést magában foglaló koncepcióterv előkészítése (szaktervező vagy főépítész közreműködésével), közmeghallgatási eljárás
Készítette:	Tóth Tamás főépítész
Kelt:	Dunakeszi, 2026. április 23.

T A R T A L O M

I. RÉSZ	— Vezetői összefoglaló (döntéselőkészítő feljegyzés)
II. RÉSZ	— Szabályozási megfelelés vizsgálat (HÉSZ / TKR / TAK / örökségvédelem)
III. RÉSZ	— Koncepcióterv műszaki leírás — 3 alternatív változat a 163,75 m ² -es területre
IV. RÉSZ	— Eljárási sorrend és javasolt ütemterv
Mellékletek és hivatkozott jogszabályok	

I. RÉSZ

Vezetői összefoglaló — döntéselőkészítő feljegyzés

I.1. A határozat tartalma

A Képviselő-testület megvizsgálta egy játszótér kialakíthatóságát a Szabadság téren, és felhatalmazta a polgármestert alternatív látványtervet magában foglaló, költségbecsléssel ellátott döntéselőkészítő koncepcióterv szaktervezővel vagy a város főépítészével való elkészíttetésére. A koncepciót Aszód Város honlapján közmeghallgatási eljárásra kell bocsátani, majd a képviselő-testület elé terjeszteni.

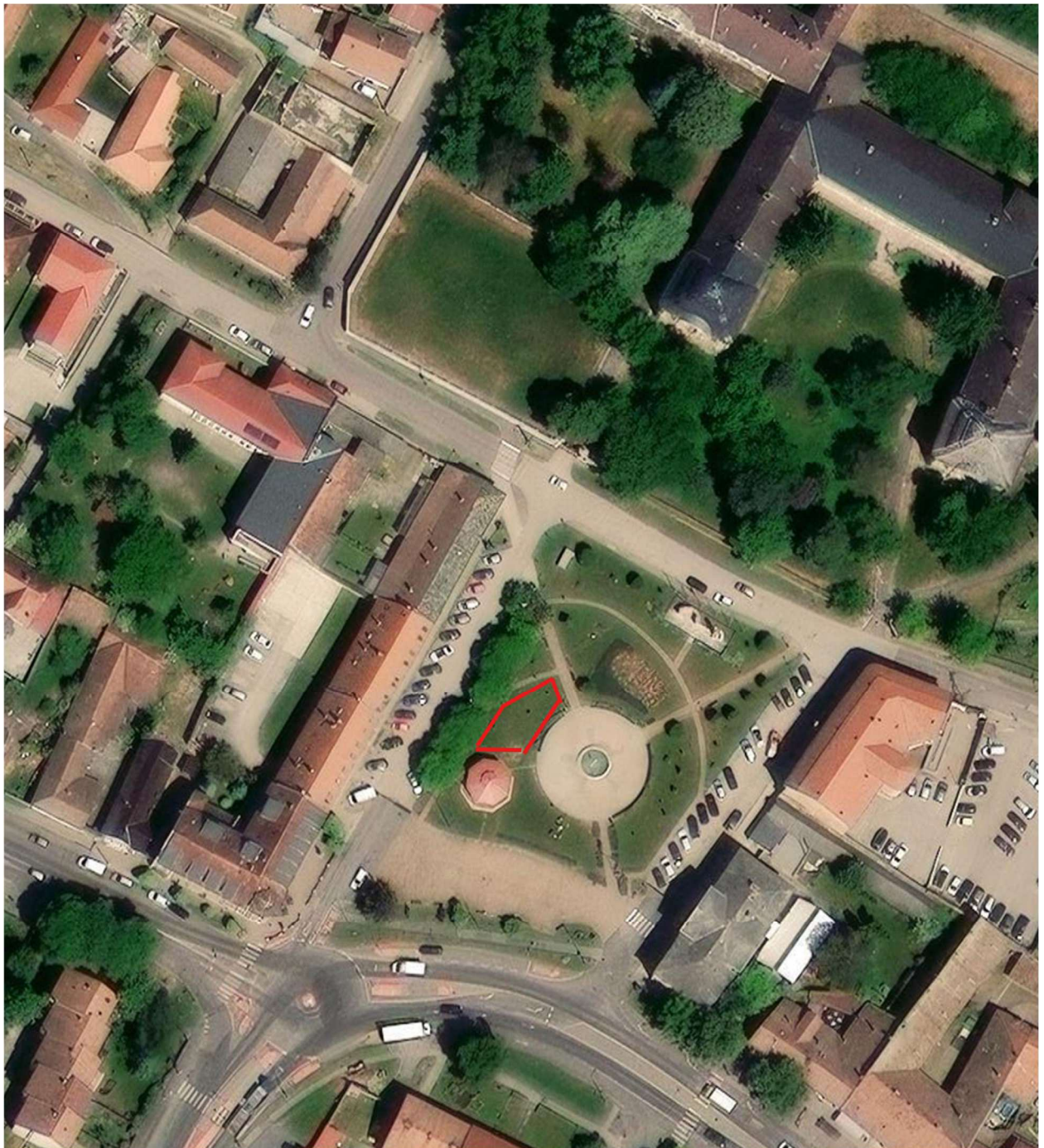
I.2. A helyszín — a kijelölt kb. 160 m²-es terület

A helyszín a Szabadság tér délnyugati szektorában, a hrsz. 284 területén található, a tér központi körkörös elemétől (szökőkúttól) nyugati irányban. A kijelölt 160 m² nagyjából 10–12 m × 14–16 m közötti, lekerekített sokszög alakú terület.

Kiemelten fontos, hogy ez a helyszín NEM a kastélyok (hrsz. 182, 183) előtti reprezentatív főtengetybe esik, hanem attól oldalirányban, a tér belsejében fekszik. A Kossuth Lajos utca felől a kastélyok főhomlokzatára irányuló látványtengelyt ez az elhelyezés nem keresztezi, így a TKR 14. § (9) bek. szerinti rálátás-védelem szempontjából a pozíció kifejezetten kedvező.



Tóth Tamás
Aszód Város főépítésze
foepitesz@aszod.hu



I.3. Legfontosabb szakmai megállapítások

1. A játszótér rendeltetése — „pihenést és testedzést szolgáló” — közvetlenül illeszkedik a HÉSZ 48. § szerinti Kb-Kt (fásított köztér) övezet előírásaihoz.
2. Az elhelyezés a rálátás-védelmi tengelyen kívülre esik, ezért a kastélyegyüttesre irányuló látvány nem sérül.
3. A 160 m² a MSZ EN 1176 szerinti biztonsági esési terek figyelembevételével reális kivitelezhetőségi keret: a 3 változat között nem a terület mérete, hanem a sűrűség (eszközök száma), a korosztályi lefedettség és a karakter különbözik.
4. A műemléki környezet miatt a javasolt anyaghasználat: robinia/tölgy szerkezeti fa, sötét (antracit/fekete) fém, természetes színű EPDM, historizáló utcabútorok. Harsány műanyag és telített műanyagszínek nem alkalmasak.

I.4. Javasolt döntési pontok

1. **A három változat („A” / „B” / „C”) közüli választás** (III. rész), vagy két változat kombinálásának elrendelése.
2. **Előzetes főépítési szakmai konzultáció** kérelmezése (TKR 29. §) — Tóth Tamás főépítészfőkeretessel.
3. **Kertészeti / tájépítészeti szaktervező megbízása** MÉK-jogosultsággal (táj K-tervező és/vagy építészmérnök).
4. **Keretösszeg meghatározása** a választott változathoz (III.7. pont költségbecslése szerint).
5. **Közmeghallgatás és honlapi közzététel** elrendelése.

II. RÉSZ

Szabályozási megfelelés vizsgálat

II.1. A helyszín jellemzői és védettségi viszonyai

II.1.1. A kijelölt terület

A tervezés tárgya a Szabadság tér területén belül kijelölt 160 m²-es közterületi zóna (hrsz. 284). A terület szabálytalan sokszög alakú, jelenleg füves zöldfelület, részben fás árnyékolással, közvetlenül a tér központi körkörös elemétől nyugatra. A tervezési terület közvetlen környezetében a meglévő fás növényállomány megőrzendő.

II.1.2. Elhelyezkedés a kastélyokhoz képest — rálátás-védelem

A Podmaniczky-kastélyegyüttes két tagja a tér északkeleti oldalán helyezkedik el: hrsz. 182 (Újabb Podmaniczky–Széchényi-kastély, ME 6902) és hrsz. 183 (Régi Podmaniczky-kastély, ME 6901). A kijelölt játszótéri terület a tér DNY-i szektorában található, így:

- A Kossuth Lajos utca felőli észak-déli látványtengely, amely a kastélyokat feltárja, nem metszi a tervezési területet.
- A kastélyok főhomlokzatára irányuló rálátás a Szabadság tér északi-keleti részéről biztosított, ezt a játszótér telepítése közvetlenül nem csökkenti.
- A játszótéri eszközök magassága azonban mégis korlátozott maradjon (max. ~3,0 m mászótorony + 0,5 m tetőszerkezet), hogy a másodlagos diagonális rálátási tengelyek is sértetlenek maradjanak.

II.1.3. Műemléki védettség

A Régi Podmaniczky-kastély (hrsz. 183) ME törzsszáma 6901, az Újabb Podmaniczky–Széchényi-kastély (hrsz. 181, 182) ME törzsszáma 6902. A Szabadság tér közterülete e két műemlék közvetlen műemléki környezete, ezért a beavatkozás örökségvédelmi állásfoglalás köteles [2001. évi LXIV. tv. + 68/2018. (IV. 9.) Korm. r.].

II.1.4. Helyi területi védelem

Aszód TKR (14/2023. (IX. 21.) ö.r.) 1. melléklete szerint a Szabadság tér (hrsz. 228–285, 282/1–283) helyi területi védelem alatt áll, tehát a hrsz. 284 ezen védelem hatálya alá esik. A 9. § (2) b) pont szerint a hagyományos telepítési jellemzők fennmaradását biztosítani kell. A tér továbbá a TKR 3. mellékletében jelölt „történeti” településképi szempontból meghatározó (TSZM) terület.

II.1.5. Változtatási tilalom

A 13/2025. (IV. 28.) ö.r. által érintett hrsz.-ek közé a hrsz. 284 esetleges besorolását az önkormányzati melléklet (2.1. melléklet) alapján tételesen ellenőrizni kell. A faültetés és a játszótéri eszközök telepítése az Étv. 20. § szerinti változtatási tilalom tárgyi hatálya alá jellemzően nem esik (nem telekalakítás és jellemzően nem építési tevékenység), ugyanakkor az önkormányzati állásfoglalás az eljárás elején beszerzendő.

II.2. HÉSZ és övezeti megfelelés

II.2.1. Övezeti besorolás

A Szabályozási Terv (SZT-1/B) alapján a Szabadság tér közterületi része (ideértve a hrsz. 284-et) jellemzően Kb-Kt (Különleges beépítésre nem szánt terület – fásított köztér) övezetbe sorolt [HÉSZ 48. §]. Az övezet pontos lehatárolása a szabályozási tervlap alapján véglegesíthető.

II.2.2. A Kb-Kt övezet előírásai és megfelelés

HÉSZ 48. § (1)–(4) és a 2. melléklet szerinti paraméterek:

Övezeti előírás	Követelmény	A tervezett állapot
Elhelyezhető rendeltetés	pihenést és testedzést szolgáló, fenntartáshoz szükséges, vendéglátó	játszótér = pihenést és testedzést szolgáló → MEGFELEL
Telkenként elhelyezhető épület	max. 1 db / van meglévő	nincs tervezett épület (csak eszközök) → MEGFELEL
Beépítettség max.	1%	eszközszerkezetek nem minősülnek épületnek → MEGFELEL
Zöldfelület min.	30%	a terület min. 35–45%-a marad zöldfelület (változattól függően) → MEGFELEL
Többszintes növényállomány	zöldfelület min. 50%-án	meglévő fák + új telepítés + cserje → MEGFELEL
Épületmagasság max.	6,0 m	max. eszközmagasság 3,0 m + tetőszerkezet → MEGFELEL

II.3. Településkép védelmi rendelet (TKR) megfelelés

II.3.1. Kastélyokra való rálátás [14. § (9)]

A TKR 14. § (9) bek.: „A kastély épületére a közterületről történő rálátást biztosítani kell. A Kossuth Lajos utca vonatkozó szakaszáról, és a Szabadság térről a 182 hrsz.-ú és 183 hrsz.-ú ingatlanra való rálátás biztosításával alakítható ki építmény.”

A kijelölt pozíció a kastélyok főhomlokzati tengelyén kívülre esik, így az elvi megfelelés adott. Kötelező elemzési munkarész ugyanakkor: fotómontázs a Kossuth Lajos utcai tengelyből + a tér 3–4 kijelölt látványpontjából, a tervezett legmagasabb eszközzel.

II.3.2. Közterületi fásítás releváns része [TKR 24. §]

- A meglévő fák megőrzendők (24. § (6) — pótlás elvégzendő előregedés, betegség esetén).

II.3.3. Történeti TSZM karakter [TKR 16. §]

A történeti TSZM területen a műtárgyak és utcabútorok anyaghasználata, színezése a kialakult településképhez illeszkedjen. A TKR 14. § (2) alapján elsősorban fehér, tört-fehér, szürke, földszínek és pasztellszínek alkalmazhatók; harsány színek nem. Ez a műanyag, telített színű játszóterei eszközök kizárását jelenti, és a fa-fém kombinációt írja elő.

II.4. Településképi Arculati Kézikönyv (TAK, 2017)

A TAK a TKR-rel együtt alkalmazandó [TKR 1. § (3)]. A történeti városmagra vonatkozó illeszkedési ajánlásokat a tervezésnek követnie kell, különösen a szín-, anyag- és bútorválasztásban.

II.5. Játszóterei biztonsági szabályok

- 78/2003. (XI. 27.) GKM rendelet — a játszóterei eszközök csak megfeleléségi tanúsítvánnyal telepíthetők; telepítés utáni, valamint 3 évenkénti kijelölt szervezeti ellenőrzés kötelező.

Tóth Tamás

Aszód Város főépítésze

foepitesz@aszod.hu

- 27/2020. (VII. 16.) ITM rendelet (a 78/2003. GKM r. módosítása) — szigorított dokumentációs és üzemeltetői elérhetőség-közlési követelmények.
- MSZ EN 1176 szabványsorozat — eszközönkénti biztonságtechnikai követelmények (általános, hinta, csúszda, kötélpálya, forgóhinta, billenőeszköz, térháló, telepítési-karbantartási útmutató).
- MSZ EN 1177 — ütéscsillapító talajok és mesterséges talajok; 1 m feletti esésmagasságú eszközöknél kötelező az ütéscsillapító felület.
- Akadálymentesítés: OTÉK 28–32. § — a játszótér legalább egy elemén biztosítani javasolt az inkluzív (akadálymentes) megközelítés/használat.

III. RÉSZ

Koncepcióterv műszaki leírás — 3 alternatív változat a 163,75 m²-es területre

III.1. A változatok közös elvi alapja

A három változat ugyanazon a kb. 160 m²-es területen valósulna meg, azonban eltérő sűrűséggel, korosztályi lefedettséggel és karakterrel. A közös vezérelvek mindhárom változatra érvényesek:

- Kastélykerti karakter — nem városi „játszóvilág”, hanem történeti illeszkedésű kerti elem.
- A meglévő fás növényállomány megtartása, szükség szerinti pótlás honos fajokkal.
- Anyaghasználat: robinia (akác) vagy tölgy szerkezeti fa, kovácsoltvas-utánzat sötét (antracit / fekete) fém, rozsdamentes csúszdafém, természetes színű (barna / sötétzöld) EPDM ütécscsillapító vagy faháncs.
- Színvilág a TKR 14. § (2) alapján: fehér, tört-fehér, szürke, antracit, földszínek, pasztell — harsány szín kizárva.
- Historizáló utcabútorok: öntöttvas-utánzat lábbal szerelt, faléces padok, fedeles antracit hulladékgyűjtők.
- Kerítés: alacsony (max. 0,9 m), áttört, lábazat nélküli, sötét fém — a mozgatható labdák és kutyák elleni védelemre; a látványt nem zárja.
- MSZ EN 1176/1177 szerinti biztonsági esési és szabad terek minden eszköznél biztosítottak.
- Világítás: 1–2 db történeti stílusú oszlop, LED 3000 K, lefelé sugárzó fényvonal.
- Akadálymentes bejárat, min. 1,2 m széles burkolt gyalogos ösvény a tér közlekedési rendszeréhez kapcsolódóan.

III.2. „A” változat — Kastélykerti minimalista

III.2.1. Karakter és célkorosztály

Diszkrét, visszafogott, „kastélyudvari” játszóterület 3–6 éves óvodás korosztály számára. A tér legnagyobb része füves / burkolt szabad játéktérként marad, néhány elegáns, nemes anyagú játszóeszközzel. Alkalmas fotózási háttérként, nem dominálja a tér összképét. Ez a változat illeszkedik a legerősebben a műemléki környezethez és a legkisebb örökségvédelmi kockázatot hordozza.

III.2.2. Eszközcsomag

#	Eszköz	Anyag / kivitel	Méret (m)	Korosztály
1	Homokozó (négyzet, körüldezkázva)	Tölgy deszkaváz, kovácsoltvas sarok	2,0 × 2,0	1–6
2	Hintapár (1 baba- + 1 gyerekülés, egy állványban)	Robinia állvány, fekete fém, gumiülés	esési tér 7 × 3	1–8
3	Kisméretű játszótorony 1,2 m csúszdával	Robinia, rozsdamentes csúszda	esési tér 5 × 5	2–6
4	Rugós játék (1 db, pl. fa ló-figura)	HPL + rugó	0,8 × 0,5	2–6

III.2.3. Kiegészítő elemek

- 2 db historizáló pad, 1 db fedeles hulladékgyűjtő, 1 db üzemeltetői infótábla, 1 db kerti csap.
- 1 db új előnevelt fa (javasolt: kislevelű hárs) a meglévő fás állomány kiegészítésére, árnyékolásra.
- Áttört, antracit színű díszkerítés a területet körülvéve (opcionális, a főépítési álláspont szerint).

III.2.4. Műszaki adatok

Terület összes:	163,75 m ²
Ütéscsillapító burkolat:	~45 m ² (EPDM vagy faháncs)
Eszközök száma:	4 db
Új fák:	1 db
Zöldfelület megőrzése:	~65–70% (min. 30% övezeti előírás felett)
Szabad / burkolt gyalogterület:	~45 m ²
Akadálymentes elem:	magasított homokozóasztal (opcionális kiegészítés)

III.3. „B” változat — Kiegyensúlyozott kétkorosztályos

III.3.1. Karakter és célkorosztály

Két korosztályi zóna: kisgyermek (1–6 év) és kisiskolás (6–12 év). A javasolt „mainstream” változat, amely a 163,75 m²-es terület lehetőségeit jól kihasználja, egyúttal megőrzi a kastélykerti karaktert. Inkluzív (akadálymentes) elemet is tartalmaz.

III.3.2. Eszközcsomag

#	Eszköz	Anyag / kivitel	Méret (m)	Korosztály
1	Homokozó akadálymentes magasztott asztallal	Tölgy, antracit fém	2,5 × 2,5	1–6
2	Hintacsalád (1 baba + 1 gyerek + 1 fészekhinta)	Robinia, fekete fém	esési tér 9 × 3,5	1–12
3	Kombinált mászóka 1,5 m csúszdával	Robinia, rozsdamentes	esési tér 5 × 5	3–10
4	Mérleghinta (klasszikus kétüléses)	Robinia, fekete fém	esési tér 4 × 2	3–8
5	Rugós játékok (2 db, tematikus: pl. ló és őz)	HPL + rugó	2 × (0,8 × 0,5)	2–6
6	Kő-papír-olló tábla / interaktív elem	Tölgy, HPL	1,0 × 1,2	4+

III.3.3. Kiegészítő elemek

- 3 db historizáló pad (legalább 1 db támlás, hosszabb, csoportos felügyelethez).
- 2 db fedeles hulladékgyűjtő, 1 db ivókút, 1 db kerti csap, 1 db üzemeltetői infótábla.
- 1 db történeti stílusú lámpatest (LED, melegfehér).
- 2 db új előnevelt fa (pl. 1 kislevelű hárs + 1 mezei juhar) + alacsony cserjesor (puszpáng vagy tiszafa) a kerítés mentén.
- Alacsony, áttört antracit díszkerítés a főépítési állásfoglalás szerint.

III.3.4. Műszaki adatok

Terület összes:	163,75 m ²
Ütéscsillapító burkolat:	~85 m ² (EPDM a hintatér + torony körül, faháncs egyes eszközöknél)
Eszközök száma:	6 db
Új fák:	2 db + cserjesor
Zöldfelület megőrzése:	~45–50%
Akadálymentes elem:	homokozóasztal + fészekhinta (inkluzív használat)

III.4. „C” változat — Maximális sűrűség (minden korosztály)

III.4.1. Karakter és célkorosztály

Maximális eszközsűrűségű változat ugyanazon a 163,75 m²-es területen: 1 éves kortól a kisiskolás korosztályig, inkluzív elemekkel. Az esztétikai karakter még mindig historizáló, de a funkcionális telítettség magas. A MSZ EN 1176 biztonsági esési és szabad terei miatt ez a változat a terület felső határa — ennél több eszközt már nem lehet szabványos módon elhelyezni.

III.4.2. Eszközcsomag

#	Eszköz	Anyag / kivitel	Méret (m)	Korosztály
1	Nagy homokozó akadálymentes asztallal	Tölgy, antracit	3,0 × 3,0	1–6
2	Hintacsalád 4 állással (1 baba + 2 gyerek + 1 fészek/inkluzív)	Robinia, fekete fém	esési tér 12 × 3,5	1–12
3	Középméretű játszótorony 1,8 m csúszdával, mászófallal	Robinia, rozsdamentes	esési tér 6 × 5	5–12
4	Mérleghinta (klasszikus kétüléses)	Robinia, fekete fém	esési tér 4 × 2	3–8
5	Akadálymentes rugózó (inkluzív)	Kompozit	1,2 × 1,0	3–12
6	Rugós játékok (2 db)	HPL + rugó	2 × (0,8 × 0,5)	2–6
7	Egyensúlyozó pálya (gerenda + kötél)	Robinia + kender-poliészter kötél	3,0 × 0,5	5–12
8	Kő-papír-olló / interaktív tábla	Tölgy, HPL	1,0 × 1,2	4+

III.4.3. Kiegészítő elemek

- 2 db historizáló pad (a sűrűbb felszereltség miatt a padok kerületen, nem a tér belsejében).
- 2 db fedeles hulladékgyűjtő, 1 db ivókút, 1 db kerti csap, 1 db üzemeltetői infótábla.
- 1 db történeti stílusú lámpatest.
- 1–2 db új előnevelt fa (leginkább a környező fás állomány a meghatározó).
- Alacsony, áttört antracit díszkerítés (2 kapuval).

III.4.4. Műszaki adatok

Terület összes:	163,75 m ²
Ütéscsillapító burkolat:	~120 m ² (a terület nagy részén EPDM)
Eszközök száma:	8 db
Új fák:	1–2 db + cserjesor
Zöldfelület megőrzése:	~30–35% (a 30%-os övezeti minimum közelében)

Akadálymentes elem:

inkluzív rugózó + akadálymentes homokozó + fészekhinta

Megjegyzés: a „C” változat a Kb-Kt övezet 30%-os zöldfelületi minimumát közel teljesen kihasználja, ezért a zöldfelület-tervezés különös gondosságot igényel. A műemléki illeszkedés szempontjából ez a változat a leggyengébb, a főépítési-örökségvédelmi egyeztetés eredménye befolyásolhatja a megvalósíthatóságot.

III.5. A változatok összehasonlító értékelése

Szempont	„A” Minimális	„B” Kiegyensúlyozott	„C” Maximális sűrűség
Eszközök száma	4 db	6 db	8 db
Korosztályok	1–6 év	1–12 év	1–12 év (inkluzív)
Ütéscsillapító burkolat	~45 m ² (27%)	~85 m ² (52%)	~120 m ² (73%)
Megőrzött zöldfelület	~65–70%	~45–50%	~30–35%
Rálátás-védelem	+++	++	++
Műemléki illeszkedés	+++	++	+
Közösségi funkció	+	++	+++
Örökségvédelmi kockázat	alacsony	közepes	magasabb
Éves fenntartási költség	alacsony	közepes	magasabb

III.6. Szakmai javaslat a változatok közül

Szakmai álláspont szerint a **„B” Kiegyensúlyozott változat** a leginkább ajánlható: a 163,75 m²-es területet racionálisan használja, két korosztályt szolgál ki, inkluzív elemet tartalmaz, ugyanakkor megőriz egy lényeges zöldfelületi arányt és a műemléki illeszkedést. Az „A” változat műemlékileg a legbiztonságosabb, de szerényebb a funkcionális értéke; a „C” változat a terület felső határán mozog és magasabb örökségvédelmi kockázatot hordoz.

III.7. Költségbecslés (tájékoztató, 2026. évi árszinten, bruttó)

A becslés a tervezési, engedélyeztetési, eszközbeszerzési, kivitelezési és az átadás utáni első kijelölt szervezeti ellenőrzés költségeit tartalmazza, általános tartalékkerettel (~10%). A tényleges ár a piaci egyeztetést és a közbeszerzési eljárást követően véglegesíthető.

Költségcím	„A” (Ft)	„B” (Ft)	„C” (Ft)
Tervezés (kerttájépítészeti, eszköz, közmű)	950 000	1 600 000	2 400 000
Örökségvédelmi eljárás, szakértői díjak	300 000	400 000	600 000
Játszóterei eszközök (tanúsítvánnyal)	3 200 000	7 800 000	14 500 000
Ütéscsillapító burkolatok (EPDM / faháncs)	800 000	1 900 000	3 200 000
Utcabútorok, világítás, kerítés	700 000	1 400 000	2 100 000
Növénytelepítés (1 / 2 fa + cserjesor)	180 000	420 000	550 000
Közmű (víz, elektro, csapadék)	350 000	700 000	1 100 000
Kivitelezés, föld- és burkolatépítés	1 100 000	2 400 000	4 200 000
Telepítés utáni kijelölt szervezeti ellenőrzés	180 000	220 000	280 000

Tóth Tamás
Aszód Város főépítésze
foepitesz@aszod.hu

Költségnem	„A” (Ft)	„B” (Ft)	„C” (Ft)
Tartalékkeret (~10%)	780 000	1 680 000	2 900 000
Becsült bruttó összköltség	~8,5 M Ft	~18,5 M Ft	~31,8 M Ft
Éves üzemeltetési / fenntartási becslés	~0,4 M Ft	~0,7 M Ft	~1,2 M Ft

IV. RÉSZ

Eljárási sorrend és javasolt ütemterv

IV.1. Eljárási sorrend

6. **Előzetes főépítési szakmai konzultáció** — TKR 29. § alapján, írásos kérelemre (Tóth Tamás, főépítész-főkertész). A terület történeti TSZM-ben és helyi területi védelemben egyaránt érintett, ezért a főépítési álláspont a további tervezés kiinduló alapja.
7. **A változtatási tilalom területi érintettségének tisztázása** — a 13/2025. (IV. 28.) ör. 2.1. melléklete és az SZT-1/B szabályozási tervlap alapján.
8. **Szaktervező megbízása** — MÉK-jogosultsággal rendelkező táj-/kertépítész, építészmérnökkel együttműködve. Ajánlott az örökségvédelmi tervezői névjegyzékbe regisztrált szakember bevonása is.
9. **Koncepció- és látványtervi dokumentáció** — kertépítészeti helyszínrajz M=1:100, funkcionális elrendezés, eszközlista, növény-, anyag- és színekatalógus, 3-4 látványpontból fotómontázs (Kossuth Lajos utca + tér két szemközti sarka), ütéscsillapító és biztonsági esési terek szabvány szerinti bemutatása.
10. **Előzetes örökségvédelmi állásfoglalás** — Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, 68/2018. (IV. 9.) Korm. r. szerint.
11. **Közmeghallgatási eljárás** — Aszód Város honlapján közzététel, min. 15 napos észrevételezési időszak, lakossági fórum.
12. **Testületi döntés a végleges változatról, költségkeret hozzárendelése és a közbeszerzés előkészítése.**
13. **Kiviteli tervezés, közbeszerzés, kivitelezés** — a kiválasztott variánsra méretezve.
14. **Telepítés utáni kijelölt szervezeti ellenőrzés** — 78/2003. (XI. 27.) GKM r. szerint, átadás előtt.
15. **Átadás-átvétel, üzemeltetés indítása** — üzemeltetői kontakt kifüggesztése, dokumentációs rend felállítása, napi / heti / havi / éves ellenőrzési rend működtetése.

Mellékletek és hivatkozott források

Aszódi helyi rendeletek és tervek

- 14/2023. (IX. 21.) önk. rend. a településkép védelméről (TKR)
- 10/2019. (V. 7.) önk. rend. a helyi építési szabályzatról (HÉSZ), módosításai: 12/2022. és 1/2023.
- 13/2025. (IV. 28.) önk. rend. a változtatási tilalom elrendeléséről
- 18/2024. önk. rend. a helyi építészeti-műszaki tervtanácsról
- Aszód Város Településképi Arculati Kézikönyve (2017. december 14.)
- Aszód SZT-1/B szabályozási tervlap (érintett lap a Szabadság térre)

Országos jogszabályok

- 2001. évi LXIV. tv. — a kulturális örökség védelméről (Kötv.)
- 1997. évi LXXVIII. tv. — az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.)
- 68/2018. (IV. 9.) Korm. r. — a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. r. — az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)
- 280/2024. (IX. 25.) Korm. r. — TÉKA
- 282/2024. (IX. 30.) Korm. r. — a települési zöldinfrastruktúráról
- 346/2008. (XII. 30.) Korm. r. — a fás szárú növények védelméről
- 419/2021. (VII. 15.) Korm. r. — a településtervek tartalmáról

Játszótéri biztonsági jogszabályok és szabványok

- 78/2003. (XI. 27.) GKM rendelet a játszótéri eszközök biztonságosságáról
- 27/2020. (VII. 16.) ITM rendelet — a 78/2003. GKM r. módosítása
- MSZ EN 1176 (1–11 részek) — Játszótéri eszközök, talajok és mesterséges talajok
- MSZ EN 1177 — Ütéscsillapító játszótéri talajok

Üdvözlettel,

Tóth Tamás

Aszód Város főépítésze

foepitesz@aszod.hu

+36 20 318 2159